Deutscher Bundestag **Drucksache 16/1896**

16. Wahlperiode 20. 06. 2006

Antrag

der Abgeordneten Carl-Ludwig Thiele, Frank Schäffler, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Volker Wissing, Jens Ackermann, Dr. Karl Addicks, Christian Ahrendt, Daniel Bahr (Münster), Uwe Barth, Rainer Brüderle, Angelika Brunkhorst, Ernst Burgbacher, Mechthild Dyckmans, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Otto Fricke, Paul K. Friedhoff, Horst Friedrich (Bayreuth), Dr. Edmund Peter Geisen, Joachim Günther (Plauen), Dr. Christel Happach-Kasan, Elke Hoff, Birgit Homburger, Hellmut Königshaus, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Heinz Lanfermann, Sibylle Laurischk, Harald Leibrecht, Michael Link (Heilbronn), Horst Meierhofer, Patrick Meinhardt, Jan Mücke, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Gisela Piltz, Jörg Rohde, Dr. Max Stadler, Dr. Rainer Stinner, Christoph Waitz, Dr. Claudia Winterstein, Hartfrid Wolff (Rems-Murr), Martin Zeil, Dr. Guido Westerwelle und der Fraktion der FDP

REITs – Real Estate Investment Trusts in Deutschland einführen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Einführung börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften, so genannter Real Estate Investment Trusts (REITs), brächte dem Finanzplatz Deutschland einen großen Gewinn. Mit diesem Instrument stünde in- und ausländischen Investoren auf dem hiesigen Markt ein neues attraktives Anlageinstrument zur Verfügung. Momentan verfügt Deutschland über kein an den globalen Finanzmärkten akzeptiertes, international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt. Bei REITs handelt es sich um unternehmerisch tätige Immobiliengesellschaften, die fast ausschließlich auf direkte oder indirekte Weise in Immobilien investieren, an einer Wertpapierbörse notiert sind und wie eine Kapitalanlagegesellschaft (KAG) beim Anteilseigner steuerpflichtig sind.

Real Estate Investment Trusts eignen sich sowohl für professionelle Investoren als auch für Privatanleger und machen den deutschen Immobilienmarkt attraktiver für ausländisches Kapital. Institutionellen Investoren bieten die Real Estate Investment Trusts eine weitere Möglichkeit zur Vermögensanlage in Immobilien und zur Risikostreuung. Da üblicherweise längerfristige Mietverträge den Einkommensstrom der Gesellschaften sehr stabil machen, sind REITs besonders für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionsfonds und Stiftungen interessant. Auch Privatanleger erhalten mit diesen Immobilienanlagegesellschaften eine attraktive Möglichkeit des langfristigen Vermögensaufbaus im Immobiliensektor. Ausländische Investoren profitieren von REITs, da sie einen unkomplizierten Zugang zum deutschen Immobilienmarkt erhalten.

Im Gegenzug können deutsche Immobilienunternehmen durch das Anlagevehikel REITs neues, oft dringend benötigtes Eigenkapital aufnehmen. Außerdem ist es Unternehmen aller Branchen möglich, ihren Immobilienbestand in REITs zu überführen. Somit können sie gebundenes Kapital heben, dem Kerngeschäft ihrer Unternehmen zuführen und ihre Wettbewerbsfähigkeit stärken. Nach Angaben einer Studie des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung betrug das gesamte, in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen erfasste Nettoanlagevermögen im Jahr 2003 über 6 500 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 85 Prozent auf Wohn- und Nichtwohnbauten als wichtigstem Bestandteil des Nettoanlagevermögens. Dies entspricht einem Vermögen in Höhe von 5 533 Mrd. Euro.

Deutschland hat eine entwicklungsbedürftige Kultur für Immobilienanlagen und ist beim Thema REITs ein Spätstarter. In den USA existieren Real Estate Investment Trusts bereits seit 1960 und haben sich dort zum Standard der indirekten Immobilienanlage entwickelt. Doch auch europäische Länder wie Frankreich, die Niederlande, Belgien, Luxemburg, Spanien und Italien haben dieses Anlagevehikel bereits eingeführt. Auch der britische Gesetzgeber plant, zum 1. Januar 2007 Real Estate Investment Trusts zuzulassen.

In Deutschland hat sich die Einführung von REITs mehrmals verzögert. Zwar sieht der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vor, Real Estate Investment Trusts in Deutschland zuzulassen. In den vergangenen Monaten ist der Widerstand insbesondere in der SPD gegen die Einführung immer größer geworden. So haben einige SPD-Abgeordnete ein Papier namens „Heuschrecken vor der Wohnungstür?“ publiziert, das sich mehr oder minder offen gegen die Einführung von REITs in Deutschland wendet.

Der Deutsche Bundestag hält es für nötig, REITs zum 1. Januar 2007 in Deutschland einzuführen. Vor dem Hintergrund des internationalen Wettbewerbs um Kapital brauchen der deutsche Finanzplatz und der deutsche Immobilienmarkt dieses Instrument. Die Einführung von REITs stärkt den Finanzplatz Deutschland und sichert Arbeitsplätze.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. umgehend einen Gesetzentwurf zur Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) vorzulegen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein neues, an den globalen Finanzmärkten akzeptiertes und international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt schafft;
2. eine Lösung für die Besteuerung von REITs zu finden und sich dabei an den Beispielen anderer Länder, die REITs bereits eingeführt haben, zu orientieren. Diese Lösung erfüllt folgende Bedingungen:
   – Sie kollidiert nicht mit der Lage der öffentlichen Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden.
   – Sie stellt die verlässliche Besteuerung beim Anleger sicher.
   – Sie lässt positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen erwarten.

Berlin, den 20. Juni 2006

Dr. Guido Westerwelle und Fraktion

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333